

AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.31

JH/CRi

Le 1^{er} mars 2017

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un magasin « Extra » à Courcelles

Projet d'extension et de modification importante de la nature commerciale d'une surface commerciale au sein d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m²

Brève description du projet

Projet :

Le projet consiste en la modification importante de la nature commerciale d'une cellule commerciale au sein d'un ensemble commercial à Courcelles. Anciennement occupée par Aldi, elle se verrait occupée par un magasin d'enseigne « Extra ». Par ailleurs, le projet vise également à étendre la surface commerciale nette de 767 m² actuellement à 1.077 m² au sein d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette de 3.552 m².

Le projet requiert un permis intégré composé un permis d'implantation commercial et un permis d'urbanisme.

Localisation : Avenue Dewiest, 6180 Courcelles, Province de Hainaut.

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat.

Situation au SRDC :

Le projet entre dans la catégorie des achats courants et semi-courants légers. Dans ce cadre, il se situe dans le bassin de consommation de Charleroi. Le SRDC précise que le bassin de consommation de Charleroi est en situation de suroffre pour les achats alimentaires et de sous-offre pour les achats semi-courants légers.

D'après Logic, le projet est localisé hors nodule commercial. Toutefois, il est localisé Avenue Henri Dewiest à Courcelles. Or, le SRDC précise que cette rue se situe au cœur d'un nodule du même nom et repris comme un nodule alimentaire dont la surface de vente active est inférieure à 10.000 m².

Demandeur : Prospect Re Development SPRL

Contexte de l'avis

<u>Saisine</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué.
<u>Référence légale</u> :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales.
<u>Date de réception du dossier</u> :	20 janvier 2017
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	18 mars 2017
<u>Autorités compétentes</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué.

Vu le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et, notamment, son article 2 instituant un Observatoire du commerce ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 relatif à la composition et au fonctionnement de l'Observatoire du commerce et de la commission de recours des implantations commerciales ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 précisant les critères à prendre en considération lors de l'examen des projets d'implantation commerciale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et modifiant le livre Ier du Code de l'environnement ; vu l'article 21, §§ 2 et 3, de cet arrêté qui prévoit que les avis de l'Observatoire du commerce doivent notamment comporter l'examen de l'opportunité du projet au regard de ses compétences ainsi qu'une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et conclut ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour une modification importante de la nature commerciale d'une cellule au sein d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² à Courcelles transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 20 janvier 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 1^{er} février 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition des représentants du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Courcelles a été invitée mais a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en l'extension et la modification de la nature commerciale d'un magasin pour y implanter l'enseigne « Extra » au sein d'un ensemble commercial de 3.552 m² de surface commerciale nette ; que la surface commerciale nette du projet passera de 767 à 1.077 m² ;

Considérant que le projet se localise à Courcelles ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Charleroi au Schéma Régional de Développement Commercial ; que le Schéma Régional de Développement Commercial précise encore que le bassin de consommation de Charleroi est en situation de sous-offre pour les achats semi-courants légers ;

Considérant que le formulaire Logic renseigne le projet hors nodule commercial ; que l'Observatoire du commerce constate que le projet est localisé Avenue Henri Dewiest à Courcelles ; que le Schéma Régional de Développement Commercial précise que cette rue se situe au cœur d'un nodule du même nom et repris comme un nodule alimentaire dont la surface de vente active est inférieure à 10.000 m² ;

Considérant que l'Observatoire du commerce doit se positionner sur l'opportunité du projet au regard de ses compétences ; que, en outre, il émet une évaluation distincte pour chacun des critères et sous-critères établis par la réglementation wallonne relative aux implantations commerciales ; qu'il doit également fournir une évaluation globale ; que, sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que des renseignements résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. Examen au regard de l'opportunité générale

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité d'implanter un magasin d'enseigne « Extra » à Courcelles tel que prévu par le projet. Il estime que le projet permet de combler une cellule vide depuis plus d'un an et propose une offre commerciale complémentaire avec l'enseigne voisine « Trafic ». L'Observatoire apprécie également que le projet s'insère au sein d'un quartier relativement dense permettant de la sorte à une partie de la clientèle de s'y déplacer à pied.

2. Évaluation des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

1. La protection du consommateur

- Favoriser la mixité commerciale

Au sein d'un ensemble commercial, le projet consiste en l'extension et la modification importante de l'activité commerciale d'un magasin anciennement occupé par « Aldi » pour y implanter un magasin d'enseigne « Extra ». L'Observatoire constate que l'offre commerciale proposée par le projet ne va pas déséquilibrer la mixité commerciale présente à Courcelles. Au contraire, il estime que l'offre commerciale d'un magasin d'enseigne « Extra » est complémentaire à celle proposée par le magasin « Trafic » implanté dans le même ensemble commercial.

Dans ces conditions, l'Observatoire estime que le projet favorise la mixité commerciale au sein du bassin de consommation de Charleroi mais également à l'échelle de la commune de Courcelles. L'Observatoire considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet dessert principalement la commune de Courcelles, zone ne possédant pas suffisamment cette offre d'achat. Il se localise en outre au sein d'un quartier résidentiel mais également proposant divers petits services. L'Observatoire estime donc que le projet ne risque pas d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité.

Dès lors, l'Observatoire estime que le projet visant à implanter un magasin « Extra » à Courcelles favorisera l'approvisionnement de proximité pour les consommateurs et considère donc que ce sous-critère est rencontré.

2. La protection de l'environnement urbain

- *Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines*

Le projet s'implante en zone d'habitat au plan de secteur. Le principe d'une implantation commerciale dans cette zone est conforme à la réglementation en vigueur. Dans les faits, le projet s'insère au sein d'un quartier proposant une mixité de fonctions réparties entre l'habitat, le commerce et divers petits services. Par ailleurs, le projet a le mérite de redonner une fonction commerciale à un bâtiment vide depuis un an et demi et présentant une localisation « urbaine ».

Dans ce cadre, l'Observatoire estime que le projet ne devrait pas porter atteinte au cadre de vie du quartier.

L'Observatoire considère dès lors que ce critère est rencontré.

- *L'insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain*

L'Observatoire constate que le projet se localise au cœur de la commune de Courcelles au sein d'une zone mixte d'habitat, de commerces et de divers petits services. L'Observatoire du commerce estime que le projet s'insère adéquatement dans le paysage urbanistique communal au regard de la typologie commerciale actuelle. Le projet a également le mérite de proposer une réaffectation à une cellule vide au cœur-même de la commune.

L'Observatoire estime que le projet s'insère adéquatement dans les projets locaux de développement. Il considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

En termes d'emploi, le projet permettra de créer 4 emplois. Suite à l'audition du demandeur, il est précisé qu'une priorité sera effectuée pour des emplois locaux. Dans ces conditions, l'Observatoire estime que ce sous-critère est rencontré.

- *La qualité et la durabilité de l'emploi*

D'une manière générale, l'Observatoire constate que le projet est d'une dimension modeste. Le personnel bénéficiera d'une formation et le demandeur s'engage à respecter la législation sociale en vigueur.

Ce sous-critère est dès lors rencontré.

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

Le projet se localise au cœur de la commune de Courcelles dans un quartier relativement dense. Bien qu'une partie de la clientèle s'y déplacera en voiture, il est certain qu'une part non négligeable des chalands seront des résidents voisins du projet et donc, par conséquent, s'y rendront à pied. Le site du projet est par ailleurs bien accessible à vélo et bien desservi par les transports en commun.

Dans ces conditions, l'Observatoire estime que ce sous-critère est rencontré.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

En termes d'accessibilité, l'Observatoire constate que le projet propose un parking correctement dimensionné et que l'accès au parking ne fait pas l'objet de problèmes particuliers. L'Observatoire du commerce estime que le projet présente également une charge de trafic diminuée étant donné que la fréquentation du point de vente sera moindre que la précédente occupation qui proposait une offre commerciale de biens alimentaires.

L'Observatoire estime donc que ce sous-critère est rencontré.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que les 4 critères de délivrance sont favorables.

Globalement et au vu des remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet une évaluation globale positive du projet au regard des 4 critères.

4. Conclusion

Favorable quant à l'opportunité du projet à l'endroit concerné et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur l'extension et la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule dédiée à l'enseigne « Extra » au sein d'un ensemble commercial à Courcelles.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce